

주거권네트워크

수 신 각 언론사 정치부·사회부
발 신 이원호 용산참사진상규명위원회 사무국장, 010-4258-0614, 215galilee@daum.net
고석동 전국세입자협회 사무국장, 010-2767-8973, johnko@hanmail.net
김주호 참여연대 민생팀 간사 02-723-9876, 010-4706-7097, min@pspd.org
제 목 [보도자료] “세입자가 단 한번도 행복한 적 없는 나라, 이제는 바꿉시다!”
문재인 정부가 꼭 실현해야 할 주거정책 요구 기자회견
날 짜 2017. 6. 1. (총 11쪽)

보도자료

“세입자가 단 한번도 행복한 적 없는 나라, 이제는 바꿉시다!”

전월세 상한제·계약갱신청구권, 공공임대주택 확대 등 공약 실천 촉구
주거권넷, 문재인정부가 꼭 실현해야 할 주거정책 요구 기자회견
일시 장소 : 6월 1일(목) 오전 11시, 광화문광장 세종대왕상 앞

1. 주거권네트워크¹는 6월 1일(목) 기자회견을 열어 문재인 대통령이 지난 대선 과정에서 공약한 전월세 상한제와 계약갱신청구권 도입, 공공임대주택 확충, 부양의무제 폐지, 주거복지 확대 등의 정책을 조속히 실현할 것을 촉구하고자 합니다.
2. 지난 4월 주거·시민단체들은 △임대주택정책 개혁 △주거취약계층 지원 △주택임대차안정화 대책 △주택분양제도 개선 △주택금융 및 주택세제 정상화 등 서민주거안정 실현을 위한 5대 정책 요구안을 각 당의 주요 대선 후보들에게 전달하며 이에 대한 입장을 질의한 바 있습니다. 당시 문재인 후보는 점진적인 전월세 상한제와 계약갱신청구권 도입, 기업형 임대주택(뉴스테이) 공공택지 매각 제한 등 뉴스테이 공공성 담보 조치,

¹ 나눔과 미래, 전국세입자협회, 서울세입자협회, 민달팽이유니온, 집걱정없는세상, 민주노총, 민변 민생경제위원회, 서울주거복지센터협회, 참여연대 등 125개 주거·시민사회단체로 구성

공공임대주택 확충, 단계적인 부양의무 기준 폐지, 주거급여 수준 재고, 홈리스 등 주거취약계층 지원확대, 점진적인 임대소득 과세 등의 정책을 수용하고 추진하겠다는 입장을 밝혔습니다. 특히 공공임대주택 연간 13만호 확보, 시세보다 낮은 청년임대주택 30만실 공급, 주거급여 인상 등 저소득층 서민들에 대한 주거복지 확대, 전월세 상한제와 계약갱신청구권 단계적 제도화 등의 정책은 후보 공약집에 수록되기도 하였습니다.

3. 문재인 정부는 국민에게 약속한 공약을 실천하기 위해 구체적인 실현방안과 계획을 빠른 시일 내에 제출해야 합니다. 또한 공약에 포함되지 않았지만 기본적인 주거복지조차 누리지 못하는 주거취약계층, 너무나도 높은 전월세 부담과 곧 다가올 이사 걱정에서 시달리고 있는 서민들을 위해 더 세밀한 주거정책을 적극적으로 펼쳐야 합니다. 소수 부유층이나 건설기업들을 위한, 누구나 빛 내서 집을 살 수 있는 주거부양 정책이 아니라 서민들이 가계대출 부담을 줄이고 꼭 집을 사지 않아도 최소한의 주거환경을 누릴 수 있는 ‘주거안정 정책’이 필요한 때입니다.
4. 주거안정 실현을 위해 국회의 역할이 적지 않습니다. 공공임대주택 확대 및 공공의 역할 확대, 전월세 계약갱신제와 전월세 임대료상한제 도입, 취약계층에 대한 주거복지 확대 등은 더불어민주당을 포함해 국민의당, 바른정당, 정의당의 공통 공약이었던 만큼 초당적인 협력을 통해 바로 관련 법안을 통과시켜야 합니다. 당의 대선후보가 서민대통령을 자임했던 자유한국당도 당리당략보다는 주거취약계층과 서민층의 주거안정 실현을 위해 앞장서야 할 것입니다.
5. 오는 6월 3일(토)은 전·월세 값의 폭등으로 인한 주거 불안과 강제철거로 생존의 위협까지 느끼는 무주택 서민들의 가슴 아픈 현실을 만들어낸 잘못된 주거정책을 바로 세우고, 삶의 정당한 권리로 주거권 보장과 입법화를 촉구하기 위해 92년 故김수환 추기경이 선포한 ‘무주택자의 날’입니다. 전국세입자협회 주최로 이날 정오부터 오후 2시까지 왕십리역 북측 시계탑 광장에서 2017 무주택자의 날 행사 ‘한 집에서 편하게 오래 살고 싶다.’를

진행합니다. 주거권네트워크는 이외에도 문재인정부와 국회가 지난 대선 과정에서 국민과 한 약속을 이행하는지 감시하고 요구하며, 모든 세입자가 행복한 나라를 만들기 위해 활동할 것입니다. 끝.

▣ 별첨자료 목록

1. 기자회견 진행개요
2. 주거권네트워크의 8가지 주거정책 요구안
3. 6/3(토) 무주택자의 날 ‘한 집에서 편하게 오래 살고 싶다.’ 진행안

□ 기자회견 진행개요

- 제목 : "세입자가 단 한 번도 행복한 적 없는 나라, 이제는 바꿉시다!"

문재인 정부가 꼭 실현해야 할 주거정책 요구 기자회견

- 일시장소 : 2017년 6월 1일(목) 오전11시, 광화문광장 세종대왕 동상 앞
- 주최 : 주거권네트워크
- 사회 : 이원호 용산참사진상규명위원회 사무국장
- 발언
 - 청년 주거문제 해결
 - 뉴스테이 폐지와 공공임대 확충
 - 부양의무제 폐지와 주거복지 확대
 - 전월세상한제, 계약갱신청구권, 표준임대료 도입
 - LTV.DTI 강화, 임대소득 과세 등 주택금융 정상화
- 주거권네트워크의 요구사항을 국민인수위원회 ‘광화문 1번가’ 열린광장에 전달

**세입자가 행복한 나라를 위해
문제인 정부가 꼭 실현해야 할
8가지 주거정책 요구안**

수신 : 국민인수위원회

발신 : 주거권네트워크

(1) 임대주택 정책: 뉴스테이 폐지와 공공임대주택 확대

① 뉴스테이·공공임대리츠 폐지, 공공택지 민간 매각 제한

- 주택도시기금, 토지 등의 공공자원을 공공임대주택을 공급하는 데 지원하여도 부족한 상황임. 주택도시기금의 출자, 그린벨트 해제 등 과도한 특혜를 기업에 제공하지만 높은 임대료로 운용되는 기업형 임대주택(뉴스테이)은 폐지해야 함.

- 또한 공공택지 저가 매각 및 LH공사의 매입확약 등으로 민간자본에게 무위험 수익률을 보장하는 공공임대리츠도 폐지함

- 아울러 공공택지, 공공주택 지구 등 주거안정을 위해 토지를 강제수용해서 추진되는 사업지구 내 공동주택지를 민간주택사업자에게 매각하지 않아야 함.

② 공공임대주택 확충 및 공공의 재정 책임 확대

- 저소득층, 장애인 등 주거취약계층을 위한 공공임대주택 공급 확대

- 대학생·청년, 신혼부부 등을 위한 생애주기 맞춤형 공공임대주택 확충: 청년주거 개선을 위한 소형주택 공급 확대, 대학생을 위한 공공 기숙사 확대, 신혼부부를 위한 주택 공급 확대

- 공공임대주택은 분양임대주택이 아닌 장기공공임대주택을 중심으로 공급을 확대하되 2032년까지 총 주택 재고 중 공공임대주택 재고 비율 15%를 달성할 필요가 있음

- 이를 위해 1) 정부는 주거기본법상의 주거기본계획을 통해 연간 공급할 임대주택 및 주택 재고 확보 목표를 설정해야 함. 2) 저소득층을 위한 공공임대주택(영구임대, 국민임대, 매입임대)은 건설, 운영 등에 대한 정부 예산 지원을 확대할 필요가 있음. 3) 기존 정부의 임대주택에 대한 계획 공급 물량 외에 추가적으로 공공임대주택 공급을 위해 주택도시기금 외에도 공공의 채권 발행 및 국민연금의 인수를 통한 임대주택 건설 활용. 미국 등의 사례에서 볼 수 있는 바와 같이 공공임대주택의 관리에 소요되는 비용에 대한 정부의 재정 책임 확대 필요.

(2) 주거취약계층에 대한 주거복지 확대

① 주거급여 개혁: 주거급여 대상자 선정 기준인 소득기준 개선·부양의무자 제도의 폐지 및 주거급여 수준의 제고

- 소득기준 개선: 중위소득의 43%라는 기준은 기존 최저생계비보다 조금 높을 뿐, 예산에 맞추어 근거 없이 설정한 기존 차상위계층조차 포괄하지 못하는 부실한 기준이므로 정책대상자를 확대할 수 있도록 소득기준 개선
- 부양의무자 제도 폐지: 부양의무자가 부양능력이 없거나 부양을 받을 수 없는 경우임에도 부양의무자가 있는 사람은 주거급여 대상자로 선정되는 경우가 극히 적음. 관련 연구에서도 부양의무자 제도 폐지 없이는 대상 확대가 이루어지지 않는다고 보고 있음
- 주거급여 수준의 제고: 평균 월 11만원은 공공임대주택의 재고 부족으로 민간 임대주택에 거주하는 급여 대상 임차가구가 실제로 지불하는 임대료와 큰 차이가 있음(쪽방의 경우도 월세가 25만원 전후). 주거급여 확대 재원은 부동산 과세 과표 현실화를 통한 세수 증가분 등을 활용.

② 주거복지 정책 대상 기준 설정 및 주거바우처 대상층 확대

- 주거복지 정책 대상 기준 설정: 주거복지의 우선 정책 대상 설정을 위해 소득 대비 주거비 부담(RIR)이 과도한 가구에 대한 기준 설정(예: 호주와 같이 소득 하위 40% 가구로서 소득 대비 주거비 부담 비율이 30%를 넘는 경우) 및 지원이 가능하도록 주거복지 제도 개선
- 주거급여 대상층 확대: 기존 주거복지 대상에서 배제되어 왔던 저소득층 청년 독립가구 등에 대한 주거급여 확대 필요

(3) 주택임대차 안정화 정책 실시 및 보증금 보호 강화

① 주택임대차 안정화 정책 실시

주택임대차 안정화 정책은 1) 임대차기간 갱신 보장, 2) 임대료 가이드라인(예: 표준임대료), 3) 임대료 인상률 상한제, 4) 임대차 분쟁조정위원회를 통한 임대차 분쟁조정 제도 등으로 구성. 계약 갱신을 바탕으로 주거 안정을 도모하고 임대인과 임차인의 합의·조정을 중심으로 제도를 운영하는 것으로 이를 위해 정부와 지자체가 전문기관을 통해 구축한 정확하고 공정한 임대차 정보를 제공하고 분쟁조정기구를 통해 당사자 간 합의·조정을 지원하도록 하는 것이 핵심.

○ 임대차기간 갱신 보장

- 임차인의 계약 갱신을 통한 계속 거주 없이 주거 안정은 불가능하며 2년 뒤 계약이 끝나는 방식으로는 임대료 조정도 불가능함. 독일, 프랑스, 일본 등과 같이 장기임대차가 가능하도록 개선

- 계약갱신요구를 임차인의 권리로 명시하여, 임차료 미납 등의 정당한 사유가 없는 한 임차인의 재계약 요구를 임대인이 거절하지 못하도록 제도 개선

○ 표준(공정)임대료

- 임대차계약이 갱신되어 임대차가 존속되는 것을 전제로, 임대료에 대하여 당사자 간 합의가 어려울 때 갱신된 임대차의 임대료를 조정하기 위한 기준 마련 (필요시 주택임대차분쟁조정위원회를 통해 조정)

○ 임대료 상한제: 표준(공정)임대료 등 임대료 안정화제도를 도입한 선진국은 임대료 상한을 법률로 규제하고 있음

- 직전 연간 소비자물가상승률 등 적절한 물가지수에 연동된 임대료 상한 설정 필요

(4) 실수요자 중심으로 주택 분양 제도 개선

- 분양가 상한제 확대 적용: 부동산 3법 통과 이전 수준으로 규제를 강화해, 공공택지와 마찬가지로 민간택지에도 분양가 상한제 적용
- 분양원가 공개: 원가공개로 분양가 인하 효과를 높이고 소비자 알권리 보장 위해 투명하게 상시 공개
- 분양권 전매제도 강화: 현행 6개월에 불과한 분양권 전매제한 기간을 최소 1년 이상으로 확대해, 분양 시장에 거품을 발생시켜 실수요자의 주택 구입을 방해하는 투기 수요를 규제

(5) 주택 금융 및 주택 관련 세제의 정상화

① LTV·DTI 규제 강화 및 소비자 중심의 비소구 대출 확대

- LTV·DTI 규제 강화: 주택담보대출은 일단 늘어나면 다시 줄이기 어렵고 채무조정도 쉽지 않기 때문에 증가 속도를 충분히 통제해야 함. 또한 집단대출 등에 대한 규제 등 정부정책의 사각지대를 해소하고 LTV(주택담보대출비율)·DTI(총부채상환비율)·DSR(총부채원리금상환비율) 등 상환능력 심사를 강화해야 함.
- 소비자 중심의 비소구 대출 확대: 미국 등은 주택담보대출 시 주택가격 하락에 의한 손실을 금융권이 떠안는 비소구대출제가 정착화되어 있는 반면 우리나라는 여전히 소비자에게 전가하고 있어 전면적인 개혁이 필요함.

② 임대소득 과세 정상화를 통한 주택 관련 세제의 정상화

- 임대소득 과세 정상화: 한국의 자가점유율이 53.6%로 나머지 주택은 임대되고 있음에도 불구하고 민간 임대시장의 임대소득은 정상 과세되지 않고 있음. 소득이 발생하는데 과세되지 않는 특권을 허용해서는 안 됨. 임대사업자 등록 의무화 및 전월세 임대소득세 부과 등을 통해 임대소득 과세를 정상화해야 함

2017'무주택자의 날 행사

‘ 한 집에서 편하게 오래 살고 싶다.’

일시 : 6월 3일 12시~14시, 장소 : 왕십리(역) 북측(시계탑) 광장

문의 : 고석동 전국세입자협회 사무국장 010-2767-8973

‘무주택자의 날’은 전.월세 값의 폭등으로 주거 불안과 강제철거로 생존의 위협까지 느끼는 무주택 서민들의 가슴 아픈 현실을 만든 잘못된 주거정책을 바로 세우고, 삶의 정당한 권리로 주거권 보장과 입법화를 촉구하는 92년 6월 시민대회에서 故김수환 추기경께서 선포한 날입니다.(주거권 실현을 위한 국민연합 3주년 기념식)

2017년 6월, 26년이라는 시간이 흘렀지만 무주택 서민들은 여전히 주거의 불안과 부담을 안고 살고 있습니다. 서울의 인구 50% 이상이 무주택자의 상황이지만 상한이 없는 전월세가로 인하여 무주택 세입자들의 부담은 날이 갈수록 더욱 커져 가고 있습니다. 특히 한국에서 세입자로서 삶은 임대인과의 대등한 관계가 아니라 2년마다 임대인이 계약을 거절할 시에는 살던 집을 비워줘야 하고, 살았던 집에서 계속 거주하려면 결국 기준이 없는 임대료를 인상해줘야 하는 상황입니다.

왜 이러한 상황이 되었을까요? 한국은 오랫동안 국가가 주도하여 대도시, 특히 서울과 수도권 중심의 개발과 인프라 구축을 계속 지원 한 결과, 도시로 사람들이 몰리게 되었고 또한 쫓겨나는 사람도 생기게 되었습니다. 그 결과 부동산 공화국이라고 불리게 되었으며, 이는 주거문제 뿐만 아니라 한 국가의 정책적인 방향의 문제가 있음을 아니라고 할 수 없습니다. 그럼에도 국가는 주거정책을 거의 방치한 수준이며, 이를 사적으로 내버려두고 민간에 의해서 계속 맡게 한 결과 무주택 세입자들의 고통과 부담을 전가 시키고 왔습니다.

우리는 지난 겨울과 봄 ‘이게 나라냐?’라고 외치면 촛불을 들었습니다.
지금 수많은 무주택 세입자들은 ‘이게 집이냐?’를 외치고 있을 것입니다.
나라가 나라다운 것, 집이 집다운 것을 원합니다.

주거 공간, 즉 집은 상품이 아닙니다.

집은 임대인이나 세입자나 청년이나 노인이나 그 어느 누구에게나 삶에 안식처이며, 삶을 영위하는 공간이자 추억을 쌓고 있는 자리입니다.

이러한 곳에 우리는 인간으로서 삶을 존중하는 것보다 투자와 투기의 상품으로 몰락시켜버렸습니다. 이제 우리는 개인과 세대의 주거권을 보장하므로 행복하게 살 수 있는 사회, 누구나 함께 살아가는 상생의 사회 공동체를 만들어야 합니다. 그러므로 집에 대한 본연의 가치를 이야기하고, 전하면서 우리의 시각의 전환과 정부의 정책의 전환을 기대하며 촉구합니다.

“세입자가 단 한 번도 행복한 적 없는 나라, 이제는 바뀔시다!”

2017년 6월 3일 무주택자의 날을 맞이하여
시민들과 함께 하며, 주거의 문제를 알리고 이야기 하는
행사를 준비하였습니다.

○ 무주택자의 날 행사

2017 무주택자의 날 ‘한 집에서 편하게 오래 살고 싶다.’

장소 : 왕십리(역) 북측 시계탑 광장

시간 : 12:00 ~ 14:00(사전 준비 11:00)

주최 : 전국세입자협회 서울세입자협회 / 후원 인권재단 ‘사람’

○ 행사 진행 프로그램

- 1) '내가 살고 싶은 집' 인증샷 찍기
- 2) '전월세 내리고↓ 올리고↑' 다트 총쏘기
- 3) '임대료 스트레스 풀기' 펀치볼
- 4) '한 집에서 편하게 오래 살고 싶은 집' 그림 그리기
- 5) '밀 빠진 독에 월세 붓기'

2017 무주택자의 날

한 집에서 편하게
오래 살고 싶다.

행사 '내가 살고 싶은 집' 인증샷 찍기
'전월세 내리고↓ 올리고↑' 다투 총쏘기
'임대료 스트레스 풀기' 펀치볼
'한 집에서 편하게 오래 살고 싶은 집' 그림 그리기
및 빠진 독에 월세 붓기

일시 2017년 6월 3일 (토) 오후 12:00~2:00

장소 왕십리(역) 북측 광장

주최 전국세입자협회 **KUT** 서울세입자협회(SUT) **SUT**
후원 인권재단 '사람'

